



## **Wohnen, wo das Leben auch mal lärmt!**

**- Was ist in Deutschland rechtlich möglich und was sollte auch mal möglich sein? -**

**Vortrag im Rahmen der Veranstaltung**

**„Urban 2030 – die Zukunft von Arbeiten und Wohnen in der Stadt“  
der Handelskammer Hamburg am 13.08.2013**

**Rechtsanwalt Dr. Klaus-Martin Groth**

## These

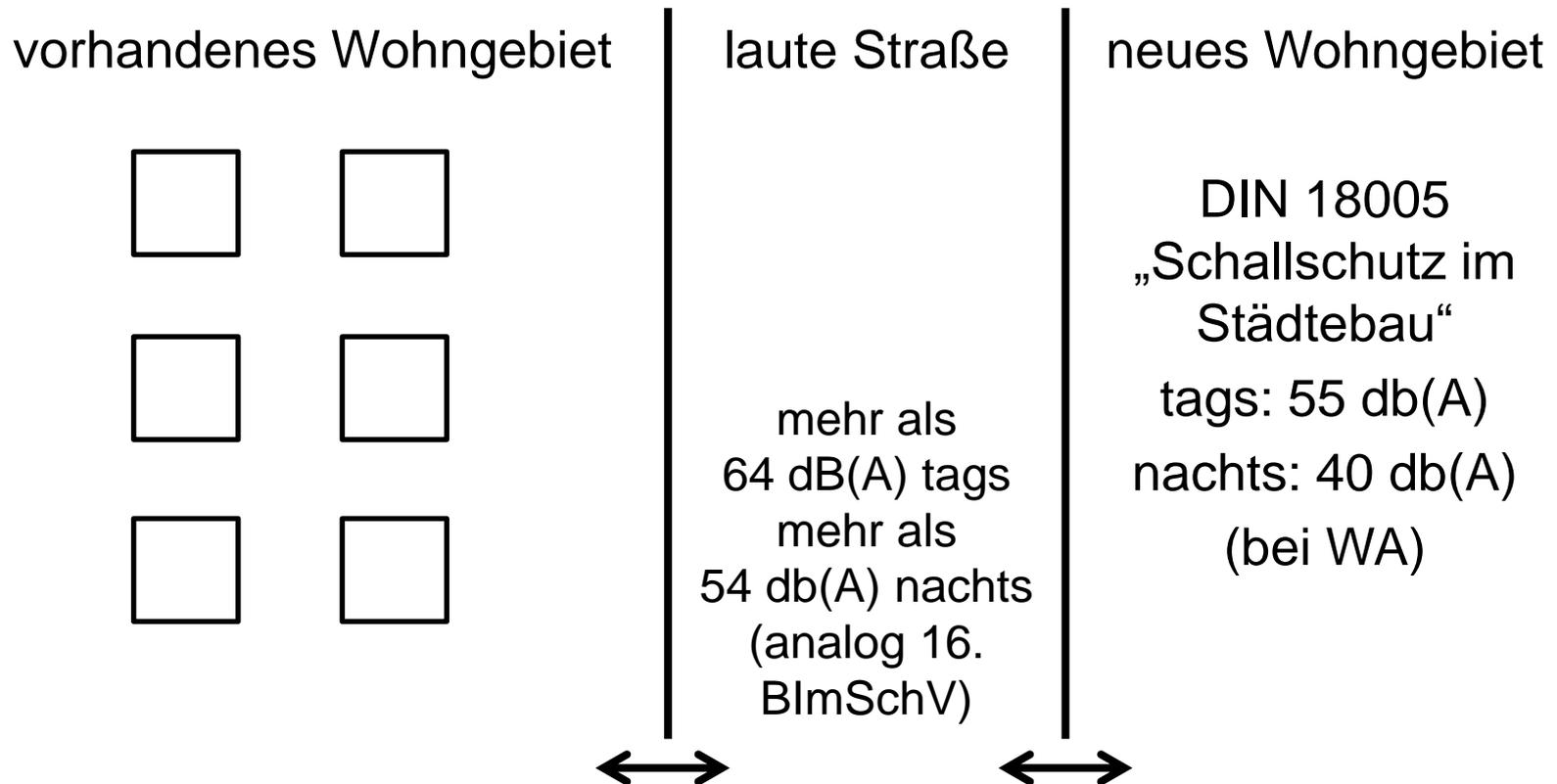
Das größte Problem der Innenentwicklung der Städte zu attraktiven Wohnorten ist weiterhin der Lärm. Inzwischen können durch intelligente Planung, Architektur und Technik jedoch hochwertige Wohnungen mit nutzbaren Freiflächen auch in immissionsbelasteten Umgebungen geschaffen werden. Allerdings verhindern die planerisch nicht variierbaren Regelungen des geltenden Lärmschutzrechts in einigen Fällen sinnvolle Lösungen und behindern damit die Innenentwicklung.

# Übersicht

- I. Innenentwicklung und Verkehrslärm**
  - 1. Beispiel**
  - 2. Rechtslage**
  - 3. Architektonischer und technischer Schallschutz**
- II. Innenentwicklung und sonstiger Lärm**
  - 1. Beispiele**
  - 2. Rechtslage**
  - 3. Immissionsschutzrechtliche Anforderungen**
  - 4. Keine Lösungen = geltende Rechtslage**
  - 5. Lösung**

# I. Innenentwicklung und Verkehrslärm

## 1. Beispiel



## 2. Rechtslage

Der Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG) kann auch bei erheblicher Überschreitung der Richtwerte der DIN18005 durchbrochen werden, wenn überwiegende Belange für eine Wohnnutzung sprechen, die Möglichkeiten des architektonischen und technischen Schallschutzes ausgeschöpft werden und Gesundheitsgefährdungen ausgeschlossen sind (BVerwG, Urt. v. 22.02.2007 – 4 CN 2.06)

## Was spricht für Wohnnutzung?

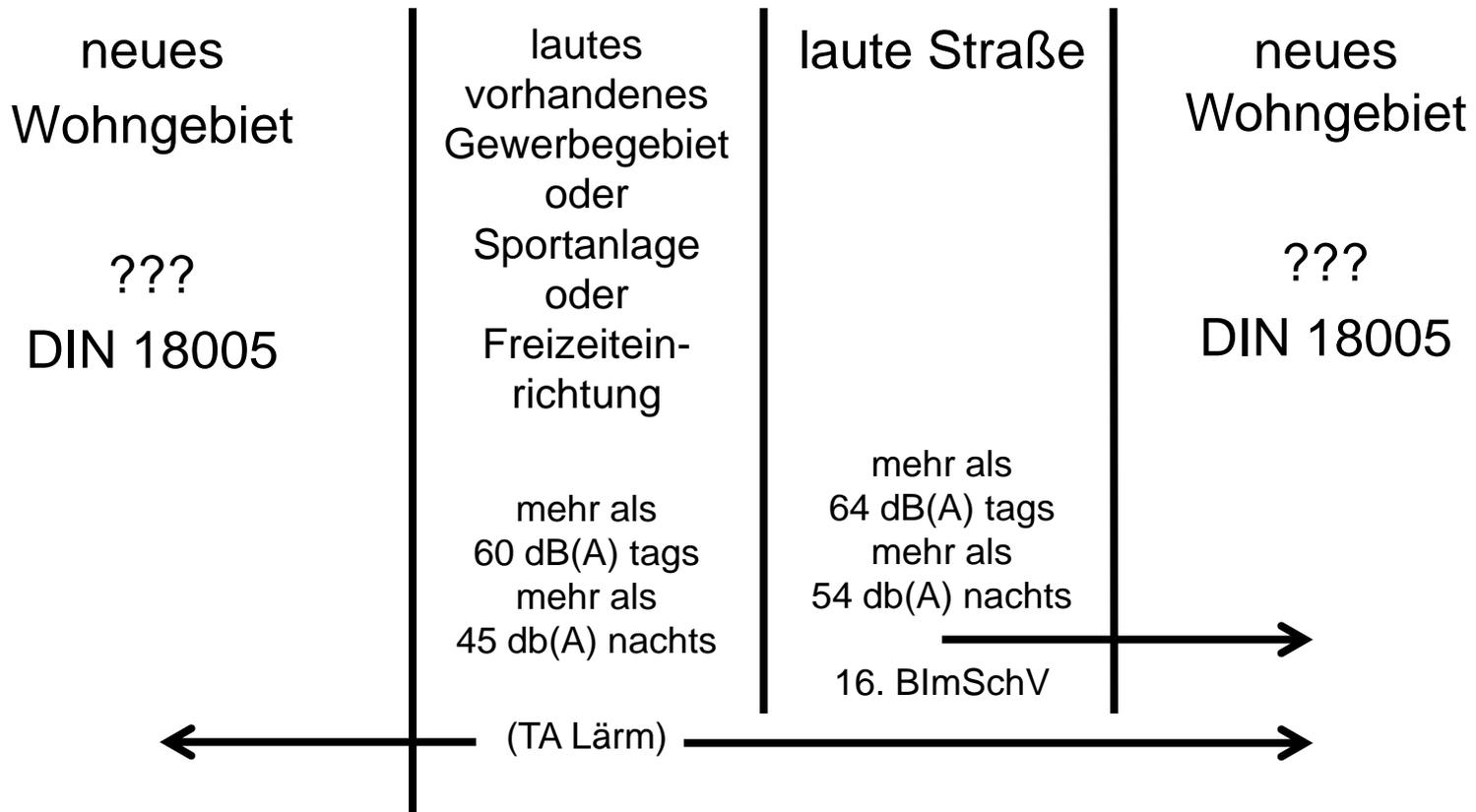
- Nach § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, was insbesondere Maßnahmen zur Innenentwicklung bedingt.
- Es ist ein berechtigtes Interesse der Gemeinde, eine Abwanderung der Bevölkerung in ländliche Gebiete zu verhindern.
- Es kann ein gewichtiges städtebauliches Interesse daran bestehen, einen vorhandenen Ortsteil zu erweitern und damit dessen Infrastruktur (ÖPNV, soziale Einrichtungen etc.) mit zu nutzen.
- Legitim ist auch das Interesse der Gemeinde an kostensparendem Bauen und Verwertung städtischer Grundstücke.
- Hinzu kommt (aus meiner Sicht): die sozialen und kulturellen Bedürfnisse vieler Menschen erfordern eine städtische Funktionsmischung.
- Die Anforderungen des Klimaschutzes bedingen kompakte Bauweisen und kurze Wege.
- Das „Flair“ vieler innerstädtischer Standorte kann für städtebaulich positive Entwicklungen genutzt werden

### 3. Architektonischer und technischer Schallschutz

- Abschirmung durch Blockrandbebauung entlang der lauten Straße; dadurch attraktive Freiflächen im Innenbereich
- Herkömmlicher passiver Schallschutz bei geschlossenen Fenster mit Zwangslüftung; Fenster können jedoch jederzeit geöffnet werden
- Vorhangfassaden
- Loggien mit schallquellenorientierten Fensteranordnungen
- Fensterkonstruktion mit ausreichendem Schallschutz bei teilweise geöffnetem Fenster
- Wintergärten mit entsprechenden Lüftungseinrichtungen

## II. Innenentwicklung und sonstiger Lärm

### 1. Beispiele



## 2. Rechtslage

Soweit Bebauungspläne immissionsschutzrechtliche Anforderungen, die für das Genehmigungsverfahren von Anlagen gelten, nicht hinreichend berücksichtigen, sind sie unwirksam.  
(BVerwG, Urt. v. 12.08.1999 – 4 CN 4.98)

### 3. Immissionsschutzrechtliche Anforderungen

- TA Lärm
- SportanlagenlärmschutzVO
- Freizeitlärm-Richtlinie

	WA	MI
tags	55 db(A)	60 dba
nachts	40 db(A)	45 db(A)

jeweils vor dem  
geöffneten Fenster

+ Ruhezeiten ./ . geminderte Schutzwürdigkeiten

## 4. Keine Lösungen = geltende Rechtslage

### Mischgebiet (MI) = keine Lösung

- MI verlangt „ausgewogene“ Mischung von Wohnen und Gewerbe
- „Kreuzberger Mischung“ wird vom Gewerbe nicht mehr nachgefragt
- Die Bewohner wollen kein Gewerbe, das Unruhe in das Gebiet hinein trägt

## **„Vor dem geöffneten Fenster“ als generelle, ausnahmslos für alle Aufenthaltsräume geltende Regelung ist nicht mehr zeitgemäß**

- Gilt im Ergebnis gerade nicht für Verkehrslärm
- Ist bei modernen klimaschützenden Lüftungssystemen gerade bei Schlafräumen nicht erforderlich
- Bevormundet wegen der erforderlichen „Ersatzlösungen“ (nicht öffnbare Fenster, vorgebaute, nicht heizbare Wintergärten etc. ) die Bewohner

## 5. Lösung

Die planende Gemeinde muss das Recht haben, individuelle Immissionswerte innen und/oder außen gegenüber Gewerbe, Sportanlagen und Freizeiteinrichtungen für Aufenthaltsräume verbindlich für die Nutzer und die Immissionsschutzbehörden festzulegen.

**Wir bedanken uns für Ihre Aufmerksamkeit.**

**Gaßner, Groth, Siederer & Coll.**

Partnerschaft von Rechtsanwälten

EnergieForum Berlin

Stralauer Platz 34 ■ 10243 Berlin

Tel. +49 (0) 30.726 10 26.0

Fax. +49 (0) 30.726 10 26.10

E-Mail: [berlin@ggsc.de](mailto:berlin@ggsc.de)

Web: [www.ggsc.de](http://www.ggsc.de)